

ÅRSREDOVISNING 2018

HSB Bostadsrättsförening Valhall i Karlstad



HSB - där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING 2018

HSB Bostadsrättsförening Valhall i Karlstad

Denna årsredovisning är framställd av HSB Värmland i samarbete med bostadsrättsföreningen, enligt tecknat avtal med bostadsrättsföreningens styrelse.

HSB Värmland är en kooperativ organisation som ägs av sina medlemmar. Tillsammans med våra medlemmar och kunder skapar och utvecklar vi det goda boendet inom ramen för våra kärnvärderingar, engagemang, trygghet, hållbarhet, omtanke och samverkan.

HSB bostadsrättsföreningar, privata bostadsrättsföreningar, kommunala fastighetsbolag och privata fastighetsägare i Värmland, anlitar oss för många olika fastighetstjänster av ekonomisk, administrativ och teknisk karaktär.





ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Valhall i Karlstad

Org nr 716411-1929

2018-01-01 - 2018-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen med säte i Karlstad får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2018-01-01 – 2018-12-31. Årsredovisningen är upprättad enligt BFNAR 2016:10, (Årsredovisning i mindre företag).

Allmänt om verksamheten

Fastigheten: Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag med en fastighet i Karlstad, Valhall 1, som stod färdigställd år 1984. Fastigheten består av 9 bostäder på totalt 603 m² på Långgatan 38 samt en lokal på 98,5m². Föreningen har även 2 st bilplatser. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar.

Stadgar: Föreningen har antagit HSB Riksförbunds korta normalstadgar för bostadsrättsförening 2003 med tillhörande komplement och typavvikelse kapitalavgäld.

Föreningsstämma mm: Ordinarie föreningsstämma hölls den 28 maj 2018. Under verksamhetsåret har 3 st protokollförda styrelsemöten hållits.

Styrelse: Styrelsens sammansättning under året har varit, efter stämma:

Thomas Svensson	ordförande
Lena Ericsson	ledamot
John Arne von Essen	utsedd av HSB Värmland

Firmatecknare: Föreningens firma har tecknats av Thomas Svensson, John Arne von Essen, Lena Ericsson och Gunilla Skau, två i förening.

Revisorer: Föreningen har ingen föreningsvald revisor räkenskaperna revideras av en revisor utsedd av HSB Riksförbund.

Förvaltning: Styrelsen biträds i den ekonomiska/administrativa förvaltningen av HSB Värmland. Fastighetsskötseln utförs av HSB Värmland. Vicevärd har Thomas Svensson och Birgitta Svensson varit under året.

Försäkring: Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad i Protector Forsikring ASA där även bostadsrättstillägg ingår.



HSB – där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Valhall i Karlstad

Org nr 716411-1929

Väsentliga avtal: Föreningen har bla. avtal med nedanstående:

<u>Leverantör</u>	<u>Avtalstyp</u>
HSB Värmland	Ekonomisk/administrativ förvaltning
HSB Värmland	Fastighetsskötsel
Karlstad Energi	El och nät samt fjärrvärme
Karlstad Kommun	Vatten
ComHem	Tv

Tidigare års större underhåll: Föreningen har tidigare utfört följande större renoveringar:

<u>Åtgärd</u>	<u>År</u>
Byte av lägenhetsdörrar	2017

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Stadgeenlig besiktning: Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts.

Reparationer: Inga större oförutsedda reparationer har ägt rum under året.

Underhåll: Under året har inga större underhåll/tillkommande utgifter utförts.

Underhållsplan: Föreningen har en 40-årig underhållsplan som är upprättad HSB Värmland och reviderades senast 2018-08-31.

Enligt upprättad underhållsplan skall stambyte genomföras år 2024 till en kostnad av 2 002 Tkr.

Kommande underhåll: I enlighet med upprättad underhållsplan har föreningen inget större underhåll de närmsta åren.

Årsavgifter: Årsavgiften för bostäder uppgår i genomsnitt till 803 kr/m² enhöjning med 2 % mot föregående år. Styrelsen har beslutat om oförändrad avgift under 2019. Månadsavgiften innefattar vatten och uppvärmning. Utöver månadsavgiften tillkommer kostnad för hushållsel som betalas av bostadsrättshavaren direkt till leverantören.

Lån: Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 2 082 887 kr. Under året har föreningen amorterat 75 864 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 27 år.

Medlemsinformation

Under verksamhetsåret har 1 (2) bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 11 st varav röstberättigade medlemmar 10 st varav HSB Värmland utgör en medlem.

**Flerårsöversikt belopp i tusental kronor**

Resultatet av föreningens verksamhet under året och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Nettoomsättning, tkr	528	517	518	517
Resultat efter finansiella poster, tkr	37	114	-84	99
Soliditet, %	34%	32%	29%	31%
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta	803	787	787	787
Låneskuld kr/kvm totalyta bostad o lokal	2 969	3 077	3 185	3 294
Drifts-/personalkostnader, kr/kvm	467	353	686	347

Eget Kapital

	Bundet Eget Kapital		Fritt Eget Kapital	
	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	231 999	490 076	249 957	114 478
Resultatdisposition enligt stämmobeslut		250 000	-135 522	-114 478
Avsättning framtida underhåll enligt plan		100 000	-100 000	
Årets resultat				37 350
Belopp vid årets utgång	231 999	840 076	14 434	37 350



Resultatdisposition

Från och med 2015 har man ansett att styrelsen är behörigt organ vad gäller beslut om avsättning och uttag ur fond för yttre underhåll i enlighet med den godkända underhållsplanen. Detta innebär att årets förändring av yttre fond bokas direkt mot bundet eget kapital samma år som det avser.

Balanserat resultat	114 434
Disposition ur underhållsfonden motsvarande årets underhållskostnad	0
Avsättning till underhållsfonden*	-100 000
Årets resultat	37 350
Summa fritt eget kapital att disponeras av stämman	51 784

Styrelsen förseklar att balanserat resultat disponeras enligt nedan:

Balanserat resultat överföres i ny räkning **51 784**

*) Föreningens underhållsplan visar ett avsättningsbehov på 600 000 kr. Styrelsen har valt, i samband med budgetarbetet, att sätta av 100 000 kr för 2018.

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.



Resultaträkning		2018-01-01	2017-01-01
		2018-12-31	2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	527 953	516 536
Summa rörelseintäkter		527 953	516 536
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-284 544	-211 184
Övriga externa kostnader	Not 4	-65 744	-56 477
Personalkostnader och arvode	Not 5	-43 256	-36 585
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-71 218	-71 218
Summa rörelsekostnader		-464 762	-375 464
Rörelseresultat		63 191	141 072
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-25 841	-26 594
Summa finansiella poster		-25 841	-26 594
Resultat efter finansiella poster		37 350	114 478
Årets resultat		37 350	114 478

**Balansräkning**

2018-12-31

2017-12-31

Tillgångar**Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7 2 616 787 2 682 531

Inventarier och installationer

Not 8 38 314 43 788

Summa materiella anläggningstillgångar

2 655 101 2 726 319

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 9 500 500

Summa finansiella anläggningstillgångar

500 500

Summa anläggningstillgångar**2 655 601 2 726 819****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

0 380

Övriga fordringar

Not 10 1 353 1 207

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11 7 692 8 821

Summa kortfristiga fordringar

9 045 10 408

Kassa och bank

Kassa och bank

Not 12 638 195 637 638

Summa kassa och bank

638 195 637 638

Summa omsättningstillgångar**647 240 648 046****Summa tillgångar****3 302 841 3 374 866**

**Balansräkning** **2018-12-31** **2017-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser	231 999	231 999
Fond för yttre underhåll	840 076	490 076
Summa bundet eget kapital	1 072 075	722 075

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	14 434	249 957
Årets resultat	37 350	114 478
Summa fritt eget kapital	51 784	364 434

Summa eget kapital**1 123 859** **1 086 509****Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 13	2 007 023	2 082 887
Summa långfristiga skulder		2 007 023	2 082 887

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		75 864	75 864
Leverantörsskulder		23 487	55 848
Skatteskulder		487	289
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	714	714
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	71 407	72 754
Summa kortfristiga skulder		171 959	205 469

Summa skulder**2 178 982** **2 288 356****Summa eget kapital och skulder****3 302 841** **3 374 866**

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning på byggnaden sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas. Fastighetens livslängd bedöms vara 70 år.

Kvarvarande livslängd på fastigheten är 36 år. Avskrivningsprocenten blir då 1,5 %/år

Utgifter som i enlighet med god redovisningssed och äldre normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan och beslutas av styrelsen.

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 337 kronor per lägenhet 2018.

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar och reavinster vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 2 014 tkr.

260 tkr av föreningens lån löper ut under 2019. Styrelsen bedömer att lånen är av långsiktig karaktär och redovisas därför som långfristiga per 2018-12-31 förutom den del som kommer amorteras under 2019 som redovisas som kortfristiga.

**Noter**

Not 2	Nettoomsättning	2018-01-01	2017-01-01
		2018-12-31	2017-12-31
	Årsavgifter bostäder	484 020	474 504
	Hysesintäkt lokaler	36 276	36 276
	Hysesintäkt garage och bilplatser	3 216	3 216
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	3 641	2 240
	Övriga fakturerade kostnader	800	300
		527 953	516 536
Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-71 045	-10 992
	El	-10 682	-12 191
	Uppvärmning	-75 921	-70 476
	Vatten	-16 497	-14 128
	Renhållning	-12 037	-11 525
	TV, bredband, iptelefoni	-6 893	-12 381
	Serviceavtal	-7 785	-7 066
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-57 262	-48 333
	Försäkringar	-6 272	-5 771
	Fastighetsskatt	-13 753	-13 555
	Övriga driftskostnader	-6 398	-4 766
		-284 544	-211 184
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-14 275	-8 481
	Förvaltningskostnader	-38 597	-33 669
	Kostnader överlåtelse och panter	-4 239	-952
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-313	-63
	Förbrukningsinventarier	-1 495	-6 488
	Medlemsavgifter HSB	-6 825	-6 825
		-65 744	-56 477
Not 5	Personalkostnader		
	Föreningen har ingen anställd personal		
	Arvode till styrelsen	-6 900	-6 900
	Vicevärdsarvode	-28 572	-20 718
	Sociala avgifter	-7 784	-8 967
		-43 256	-36 585
Not 6	Avskrivningar		
	Byggnader	-65 744	-65 744
	Installationer	-5 474	-5 474
		-71 218	-71 218



Not 7	Byggnader och mark	2018-12-31	2017-12-31		
Ackumulerade anskaffningsvärden					
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	4 413 272	4 413 272		
	Ingående anskaffningsvärde mark	250 000	250 000		
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 663 272	4 663 272		
Ackumulerade avskrivningar enligt plan					
	Ingående avskrivningar byggnader	-1 294 741	-1 228 997		
	Årets avskrivningar byggnader	-65 744	-65 744		
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-1 360 485	-1 294 741		
	Nedskrivning byggnader	-686 000	-686 000		
	Utgående bokfört värde	2 616 787	2 682 531		
	Bokförda värden byggnader	2 366 787	2 432 531		
	Bokförda värden mark	250 000	250 000		
Fastighetsbeteckning:	Valhall 1				
Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1984	4 820 000	2 293 000	7 113 000	7 113 000
Lokaler	1984	172 000		172 000	172 000
		4 992 000	2 293 000	7 285 000	7 285 000
Not 8	Inventarier och installationer				
	Ingående anskaffningsvärden	54 736	54 736		
	Utgående anskaffningsvärden	54 736	54 736		
	Ingående avskrivningar	-10 948	-5 474		
	Årets avskrivningar	-5 474	-5 474		
	Utgående avskrivningar	-16 422	-10 948		
	Utgående bokfört värde	38 314	43 788		
	Avskrivning görs enligt linjär metod under 10 år.				
Not 9	Andra långfristiga värdepappersinnehav				
	Medlemsandel HSB	500	500		
		500	500		
Not 10	Övriga fordringar				
	Skattekonto	1 353	1 207		
		1 353	1 207		
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter				
	Förutbetald försäkring	6 546	6 272		
	Förutbetald kabel-TV och bredband	1 146	2 549		
		7 692	8 821		
Not 12	Kassa och bank				
	Kassa	1 000	444		
	Swedbank	637 195	637 195		
		638 195	637 638		

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	2021-10-30	1,27%	2021-10-30	1 822 432	66 672
Stadshypotek	2019-10-30	1,20%	2019-10-30	260 455	9 192
				2 082 887	75 864

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	2 007 023
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,26%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	303 456
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	1 703 567

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckning	3 105 000	3 105 000
Summa ställda säkerheter	3 105 000	3 105 000

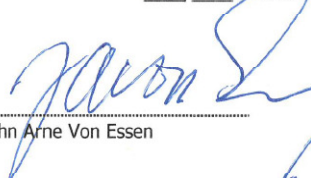
Not 14 Övriga kortfristiga skulder


Personalens källskatt	714	714
	714	714


Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna arvoden	4 500	4 500
Upplupna sociala avgifter	0	1 937
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	11 634	1 132
Upplupna räntekostnader	4 109	2 102
Upplupen revision	11 150	7 825
Upplupen fastighetsförvaltning	0	1 937
Förutbetalda årsavgifter och hyror	40 014	53 321
	71 407	72 754

28 / 3 2019


 John Arne Von Essen


 Lena Ericsson


 Thomas Svensson

Min revisionsberättelse har avgivits 2019-03-29


 Urban Johansson
 Auktoriserad revisor
 Revisor utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Valhall i Karlstad, org.nr 716411-1929

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Valhall i Karlstad för år 2018

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktlig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Valhall i Karlstad för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelstyrvalningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

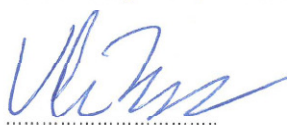
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Karlstad den 29/3 - 2019



Urban Johansson

Auktoriserad revisor

Utsedd av HSB Riksförbund

ÅRSREDOVISNING

Den redovisning styrelsen avger över ett avslutat räkenskapsår och som ska behandlas vid ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogör i text och tabeller för verksamheten.

2. Resultaträkningen

Visat föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen ska till föreningsstämman föreslå hur årets resultat samt övrigt fritt eget kapital efter avsättning/ianspråktagande till/av underhållsfond ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder per bokslutsdatum. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier) samt omsättningstillgångar (kontanter, kortfristiga fordringar m m) Föreningens skulder består av fastighetslånen samt olika slag av kortfristiga skulder (förskottshyror, leverantörsskulder, ännu ej fakturerade skulder m m).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel/ansamlad förlust.

TERMER I ÅRSREDOVISNINGEN

Driftskostnader

Uppvärmning, försäkringspremie, sophämtning, städning etc. samt fastighetsskötsel inklusive underhåll av mindre omfattning som inte ingår i föreningens underhållsplan.

Underhållskostnader

Utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

Värdehöjande underhåll

Utgifter för åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se avskrivningar)

Avskrivningar

Avskrivningar måste ske på grund av ålder och nyttjande. Genom att bokföra en anskaffning som tillgång (aktivera) och skriva av den under en beräknad livslängd fördelas anskaffningskostnaden över flera år.

Anläggningstillgångar

Är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen, t ex fastigheterna.

Omsättningstillgångar

Ska i allmänhet omvandlas till pengar inom ett år.

Långfristiga skulder

Är i huvudsak de lån som föreningen ska betala på längre sikt än ett år.

Kortfristiga skulder

De skulder som föreningen ska betala inom ett år.

Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms utifrån förhållanden mellan likvida medel och kortfristiga skulder. Om likvida medel motsvarar kortfristiga skulder anser man i normalfallet att likviditeten är god.

Soliditet

Med soliditet menas föreningens långsiktiga förmåga att betala även de långfristiga skulderna. Soliditet beräknas som föreningens totala egna kapital i procent av balansomslutningen.

Föreningens underhållsfond

Till denna fond görs årliga avsättningar för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Detta underhåll finns dokumenterat i föreningens underhållsplan eller motsvarande. Avsättning till och återföring från underhållsfonden sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen. Återföring från underhållsfonden till fritt eget kapital görs i takt med att planerade underhållsåtgärder genomförs. OBS!! Yttre fond är en bokföringsmässig transaktion. De pengar som föreningen har redovisas på tillgångssidan..

Ställda säkerheter

Avser den säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom att ett pantbrev (inteckning) uttages i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSEN

Där uttalar sig revisorerna om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt att de till- eller avstyrker huruvida föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.